



Woningbouwvereniging Compaen
T.a.v. de heer Waterreus
Postbus 249
5700 AE Helmond

Helmond, 29 september 2021
Onderwerp: Omgevingsvergunning
Zaaknummer: 34462418

Ons kenmerk: 2020-X1724
Uw kenmerk: OLO 5634925

Tel.nummer: (0492-) 587707
Uw bericht van:

Geachte heer Waterreus,

Op 11 december 2020 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Uw aanvraag staat bij ons met de volgende gegevens geregistreerd:

Registratienummer	2020-X1724
Locatie	van der Weidenstraat 9, 9A t/m 9H, 9J t/m 9N, 9P, 9R t/m 9T, 11, 11A t/m 11H, 11J t/m 11L
Activiteiten	bouwen (art. 2.1 lid 1a Wabo) handelen in strijd met bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1c Wabo) uitweg (art. 2.2 lid 1e Wabo)
Omschrijving	Oprichten woonzorgcomplex en maken uitweg

In deze brief informeren wij u over de voortgang van uw aanvraag.

Omgevingsvergunning verleend

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning is bijgevoegd. Wij adviseren u om de vergunning met de bijbehorende bijlagen en eventuele voorschriften zorgvuldig door te nemen. De vergunning moet tijdens de uitvoering steeds op het terrein aanwezig zijn. Het besluit tot vergunningverlening wordt door ons gepubliceerd.

Betaling leges

Op grond van de Legesverordening van de gemeente Helmond bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag leges verschuldigd. Over de leges krijgt u nog apart bericht.

Beroepsmogelijkheid

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid om binnen zes weken na de dag van terinzagelegging van het besluit (waarvan vooraf openbare kennisgeving wordt gedaan) een beroepschrift in te dienen bij de Rechtbank Oost-Brabant te 's-Hertogenbosch, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Het besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Ook kan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank worden verzocht een voorlopige voorziening te treffen. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Opmerking verdient dat geen beroep meer kan worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij in het kader van de eerder gevolgde voorbereidingsprocedure geen zienswijze naar voren heeft gebracht.



Het uitzetten van de rooilijn en peilhoogte

Met de bouw mag niet worden begonnen voordat de rooilijn en de peilhoogte door de gemeente in het terrein zijn aangewezen en gecontroleerd. Hiervoor kunt u contact opnemen met het onze medewerkers Gegevensbeheer van het Team Informatiediensten, telefonisch bereikbaar onder nummer (0492) 58 70 30. Neem tijdig contact op. Voor aanwijzing in het terrein ten minste 5 werkdagen van tevoren; voor de controle ten minste 2 werkdagen van tevoren.

Start en gereedmelding werkzaamheden

Wettelijk is het verplicht de feitelijke aanvang van de (bouw)activiteiten ten minste twee werkdagen van tevoren bij ons te melden. Dit doet u door een e-mail te sturen naar toezichtbouwenwonen@helmond.nl of door te bellen naar (0492) 58 76 19. Vermeld hierbij de startdatum van de bouwwerkzaamheden, het dossiernummer en zo mogelijk het OLO-nummer.

Wettelijk is het ook verplicht de bouw gereed te melden, uiterlijk de eerste werkdag na beëindiging van de werkzaamheden. Voor deze gereedmelding kunt u hetzelfde e-mailadres of telefoonnummer gebruiken.

Realisatie van aangevraagde rioolaansluiting en uitweg

U hebt met uw aanvraag voor een omgevingsvergunning toestemming gekregen om uw riool aan te mogen sluiten op het gemeenteriool en een uitweg naar de openbare weg te realiseren. De werkzaamheden in de openbare ruimte worden door of namens de gemeente uitgevoerd.

Het eigen terrein moet voldoen aan de volgende eisen, voordat we kunnen starten met de werkzaamheden:

- Voor een rioolaansluiting moet het hemelwater en afvalwater gescheiden worden aangeboden tot op de perceelgrens. Deze moeten zijn aangelegd in een strook met een breedte van 500mm en op de perceelsgrens aangeboden worden op een diepte van 650 mm onder mv. De eindpunten op de perceelsgrens moeten gemarkeerd zijn met een piket.
- Voor een uitweg moet de oprit op eigen terrein tot aan de perceelgrens gerealiseerd zijn. Pas dan starten wij met de realisatie van de uitweg in de openbare ruimte.
- Gevraagd wordt om, voordat met de aanleg van de riolering of de uitweg wordt begonnen, overleg te hebben met de gemeente om de werkzaamheden tijdig op elkaar af te stemmen.

Om een afspraak te maken voor de realisatie van de rioolaansluiting of uitweg, kunt u een e-mail sturen naar ibor@helmond.nl. Vermeld daarbij uw (contact)gegevens en het zaaknummer. Na ontvangst van de e-mail nemen wij contact met u op.

Overige informatie

Hebt u nog vragen? Neem dan gerust contact met ons op. Dat kan telefonisch of via e-mailadres: omgevingsvergunningen@helmond.nl.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Helmond

T. Welten
Bouwplancoördinator



UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Helmond besluiten,

Verzoek

gezien het verzoek ingekomen d.d. 11 december 2020 met bijlagen van:

Naam	Woningbouwvereniging Compaen
Adres	Postbus 249
Postcode+woonplaats	5700 AE Helmond

om een omgevingsvergunning voor het project met als omschrijving "oprichten woonzorgcomplex en maken uitweg" op het perceel, kadastraal bekend gemeente Stiphout, sectie D, nummer 323, gelegen aan van der Weidenstraat 9, 9A t/m 9H, 9J t/m 9N, 9P, 9R t/m 9T, 11, 11A t/m 11H, 11J t/m 11L.

Besluit

de gevraagde omgevingsvergunning, gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), voor de volgende activiteiten te verlenen:

- Bouwen (art. 2.1 lid 1a Wabo):
Conform de bij dit besluit behorende "bijlage bij omgevingsvergunning, onderdeel: het (ver)bouwen van een bouwwerk".
- Handelen in strijd met bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1c Wabo)
Conform de bij dit besluit behorende "bijlage bij omgevingsvergunning, onderdeel: planologisch strijdig gebruik".
- Uitweg (art. 2.2 lid 1e Wabo):
Conform de bij dit besluit behorende "bijlage bij omgevingsvergunning, onderdeel: maken, hebben of veranderen van een uitweg".

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de in het Omgevingsloket met 'beschikking' aangegeven bijlagen deel uitmaken van de vergunning.

Zienswijzen en adviezen

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 30 juli 2021 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Verklaring van geen bedenkingen

De aanvraag valt in de aangewezen categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist (raadsbesluit d.d. 13 juli 2021).

Helmond, 29 september 2021.

Namens burgemeester en wethouders van Helmond,

Twan Welten
Bouwplancoördinator

registratienummer: 2020-X1724 omgevingsvergunningnummer: OLO 5634925

Bijlage I bij omgevingsvergunning (registratienummer 2020-X1724)

onderdeel: Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Overwegingen

Bij de beoordeling is het volgende overwogen:

- het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan “Stiphout”, waarin de ondergrond de bestemming “Wonen” heeft;
- het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- aannemelijk is dat het plan voldoet aan het Bouwbesluit en gemeentelijke bouwverordening;

Toestemming

Toestemming verlenen voor de activiteit bouwen, mits gebouwd wordt overeenkomstig de bij deze vergunning behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden en met inachtneming van de voorschriften van het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente, en voorts onder de hierna genoemde voorschriften.

Voorschriften

Bij de uitvoering van de werkzaamheden dienen de volgende voorschriften in acht te worden genomen:

- Het peil (= bovenkant afgewerkte begane grondvloer) wordt door de gemeente aangegeven, met de bouw mag nog niet worden gestart als de peilhoogte nog niet door de gemeente is aangewezen in het terrein;
- als rooilijn wordt aangehouden de lijn zoals deze door de gemeente zal worden aangegeven; de bouw mag niet worden gestart, als de rooilijn nog niet door de gemeente is aangewezen in het terrein;
- ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen moeten de op tekening DO-102 van 21 april 2021 aangegeven parkeerplaatsen aangelegd zijn voor ingebruikname en in stand worden gehouden;
- met de uitvoering van de (overige) constructieonderdelen mag niet worden begonnen voordat hiervan, ten minste drie weken voordat de onderdelen worden aangebracht, berekeningen en tekeningen ter controle zijn ingediend;
- bij hei- en/of boorwerkzaamheden moet worden voldaan aan hoofdstuk 4 van de “Beleidsregel handhaving bouwoverlast Helmond 2011”. Deze kunt u gedetailleerd nalezen op de website van de gemeente Helmond (zoek onder regelgeving, trefwoord bouwoverlast), of via deze link: http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Helmond/CVDR85393/CVDR85393_1.html
- met de bouw mag niet worden begonnen voordat het definitieve bouwveiligheidsplan is goedgekeurd
- en een ontheffing voor het plaatsen van voorwerpen op de openbare weg is ingediend en verleend. Aanvraagformulieren voor deze ontheffing vindt u op de website van de gemeente Helmond of via deze link: <https://www.helmond.nl/1/producten/Voorwerpen-op-de-openbare-weg>
- Na de sloop wordt op het terrein een bodemonderzoek uitgevoerd volgens NEN 5740 en zo nodig uitgebreid met een asbestonderzoek volgens de NEN 5707. Op het terrein worden geen verdere bouwwerkzaamheden uitgevoerd totdat het bevoegde gezag het bodemonderzoek en de conclusies daarvan heeft goedgekeurd en daarbij gebleken is dat nader bodemonderzoek of bodemsanering niet noodzakelijk is;
- In verband met de advisering van mortelschroefpalen moet bij de uitvoering rekening worden gehouden met de uitkomsten van het bodemonderzoek. Indien er sprake is van verontreinigde grond dient hiervoor een plan van aanpak te worden overgelegd m.b.t. de behandeling van de op te boren grond.
- Er wordt een fundering geadviseerd op mortelschroefpalen. Voor de bepaling van de paalwapening mag worden afgeweken van de vigerende normen NEN-EN 1992-1-1 en EN 1536 door terug te vallen op de ingetrokken norm NVN 6724, waar ook in het funderingsadvies naar wordt verwezen. In verband met uiterst slappe lagen (<1 MPa) binnen de bovenste 10 meter van de paal zijn echter toch nog lange wapeningskorven benodigd. Let op de uitvoerbaarheid van het gekozen paalsysteem i.r.t. de benodigde korflengtes. Een centrale staaf (van minimaal R32) ter vervanging van een korf is voor palen met een diameter > 360 mm niet toegestaan, tenzij op basis van vigerende normen anderszins wordt aangetoond.



De op de huidige tekeningen aangegeven korfwapening is derhalve niet akkoord. Met aanvulling 01 wordt aangegeven, dat op basis van de aanvullende sonderingen de funderingspalen kunnen worden vastgesteld. Daarmee blijft gemaakte opmerking nog steeds van toepassing; het huidige uitgangspunt is niet akkoord (de lengte van in te brengen wapeningskorven in mortelschoefpalen is beperkt).

- Uiterlijk 3 weken voor de start van de werkzaamheden dient een volledig geotechnisch onderzoek en het definitieve funderingsadvies te zijn aangeleverd;
 - M.b.t. riolering verzoeken wij u tijdig contact op te nemen met de heer Ramaekers (ibor@helmond.nl) over de aanleg hiervan en de locatie waarop deze moet worden aangelegd. Deze moet gescheiden worden aangeleverd tot aan de perceelsgrens. De hwa (grijze buizen) en dwa (bruine buizen) liggen samen in een sleuf van 500mm breed en wordt op een diepte van 650mm onder aansluitend terrein aangeboden op de perceelsgrens.
 - De 4 permanente inbouwstenen (type IB VL 01 van Vivara Pro) dienen op ten minste twee verschillende windrichtingen georiënteerd te worden, bij voorkeur op meerdere windrichtingen, conform de eisen gesteld in het kennisdocument 'Gewone dwergvleermuis', en op de juiste hoogte met voldoende spreiding tussen de voorzieningen, vergelijkbaar met de huidige verblijfsmogelijkheden.
- De exacte locaties van de permanente voorzieningen worden in overleg met een ecooloog uitgekozen.



Bijlage II bij omgevingsvergunning (registratienummer 2020-X1724)

onderdeel: Planologisch strijdig gebruik.

Overwegingen

Bij de beoordeling is overwogen dat:

- het aangevraagde gebruik niet voldoet aan (de voorschriften van) het geldende bestemmingsplan "Stiphout" met als bestemming "Wonen", omdat;
 - op de onderliggende locatie alleen wonen is toegestaan en er een woonzorglocatie wordt gevraagd;
 - het aantal bouwlagen neemt toe t.o.v. de bestaande situatie;
 - er wordt gebouwd buiten het bouwvlak;
- artikel 2.12, lid 1, 3° Wabo, een juridische mogelijkheid biedt om via de verlening van een omgevingsvergunning de afwijking van het bestemmingsplan toe te staan;
- het uit stedenbouwkundig/planologisch oogpunt verantwoord is met genoemde buitenplanse afwijkmogelijkheid medewerking te verlenen omdat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit wordt gemotiveerd in bijgaande ruimtelijke onderbouwing "Ruimtelijke onderbouwing Van der Weidenstraat, Helmond" van Arom advies d.d. 4 november 2020 met kenmerk 20HELM-RUOBWEID, dat integraal onderdeel uitmaakt van dit besluit.

Toestemming

Toestemming verlenen voor de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan.



Bijlage III bij omgevingsvergunning (registratienummer 2020-X1724)

onderdeel: Maken, hebben of veranderen van een uitweg.

Overwegingen

Bij de beoordeling is overwogen dat:

- op grond van artikel 2.1.5.3, lid 1 van de Algemene Plaatselijke Verordening Helmond 2020 (APV) is het verboden zonder vergunning van het college van burgemeester en wethouders een uitweg te maken, hebben of veranderen;
- een aanvraag om omgevingsvergunning voor een uitweg wordt eveneens getoetst aan de beleidsregels voor de beoordeling van vergunningaanvragen voor uitritten in Helmond;
- de aanvraag is getoetst aan de in artikel 2.1.5.3, lid 2 van de APV opgesomde weigeringsgronden;
- de genoemde weigeringsgronden zijn niet van toepassing en de aanvraag is in overeenstemming met de APV;
- de aanvraag is in overeenstemming met de geldende beleidsregels voor de beoordeling van vergunningaanvragen voor uitritten in Helmond;
- eventuele ongewenste (neven)effecten van de werkzaamheden (waaronder overlast) worden ondervangen door het verbinden van voorschriften aan de vergunning.

Toestemming

Toestemming verlenen ten behoeve van de ontsluiting van het perceel van der Weidenstraat 1 met 1 inrit/uitweg met een breedte van 6,4 meter. De vergunninghouder mag zelf zorgdragen voor het verbreden van de bestaande uitweg in de openbare ruimte. Dat betekent dat de vergunninghouder er voor zorgt dat ter plaatse van de uitweg, de tegels over de breedte gelegd worden in halfsteensverband parallel aan de rijbaan.

Algemene aandachtspunten

Bij de uitvoering van de werkzaamheden dient het volgende in acht te worden genomen:

- de voor het maken van de inrit/ uitweg benodigde werken in de openbare ruimte en eventuele herstelwerkzaamheden in de toekomst zullen door de gemeente worden uitgevoerd;
- vergunninghouder moet ervoor zorgen dat de gemeente in voorkomende gevallen eventueel noodzakelijke herstel- of onderhoudswerkzaamheden aan de inrit/ uitweg kan verrichten (inclusief het behoud van toegang tot kabels en leidingen die in de grond onder de inrit/ uitweg liggen of gelegd dienen te worden);
- vergunninghouder vrijwaart de gemeente voor eventuele schade, die het gevolg kan zijn van een onjuist gebruik van de inrit/ uitweg. Eventueel noodzakelijke herstelwerkzaamheden die het gevolg zijn van een onjuist gebruik van de uitrit komen voor rekening van de vergunninghouder;
- Een eventuele toekomstige opheffing of verlegging van de inrit/ uitweg op verzoek van vergunninghouder geschiedt op kosten van vergunninghouder; indien de gemeente opheffing of verlegging van de inrit/ uitweg noodzakelijk acht, geschiedt dat op kosten van de gemeente.